



Hiller-Schleehuber

Immobilienbewertung

Knut Hiller-Schleehuber

Von der IHK Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Büro Zittau
Ludwigstraße 4
02763 Zittau

Fon 03583 / 51 26 41

Fax 03583 / 51 26 29

Mail mail@hiller-schleehuber.de

Büro Bautzen
Dr. -Peter-Jordan-Straße 23
02625 Bautzen

Fon 03591 / 60 79 22

Fax 03591 / 60 79 21

www.hiller-schleehuber.de

KURZEXPOSÉ

Aktenzeichen: 4 K 74/23



Objekt:	2 Flurstücke, bebaut mit einem ehemaligen, modernisierungsbedürftigen Wohnstallhaus mit Anbauten; Bischofswerdaer Straße 170, 01900 Großröhrsdorf OT Bretnig		
Verkehrswert:	Flurstück 216/1: 83.400 €	Wertermittlungstichtag	14.05.2024
	Flurstück 216/2: 4.300 €		
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich nahe des Zentrums von Bretnig-Hauswalde und östlich von Großröhrsdorf. Die Stadtverwaltung Großröhrsdorf ist ca. 4,3 km entfernt. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich überwiegend in Großröhrsdorf. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine einfache Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Bretnig, Flurstücke 216/1 und 216/2		
Grundstücksgröße:	Flurstück 216/1: 445 m ²		
	Flurstück 216/2: 185 m ²		
Baujahr:	Mitte des 19. Jahrhunderts (geschätzt)		
Flächen:	rd. 165 m ² (EG und OG) Wohnfläche; rd. 120 m ² (EG und OG) Nutzfläche; rd. 489 m ² Bruttogrundfläche		
Objektbeschreibung:	Vorbemerkung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein im Zusammenhang genutztes Grundstück, welches sich über zwei Flurstücke erstreckt. Die Ursprünge dieses Grundstücks (Bebauung) liegen vermutlich in der Mitte des 19. Jahrhunderts, die ersten Bauakten (Anbau einer Scheune) datieren aus 1896. Zu diesem Zeitpunkt handelte es sich um ein Gesamtgrundstück (mit der Ortslistennummer 99). Durch nachträgliche Grundstücksteilung im Jahr 1989 (Veränderungsnachweis 06/1989) entstanden zwei eigenständige Grundstücke (vgl. nachstehende Abbildung). Da das Bewertungsobjekt aus 2 Grundstücken (Flurstücke 216/1 und 216/2) besteht, die in unterschiedlichen Grundbuchblättern gebucht sind, ist gemäß § 63 Abs. 1 ZVG eine getrennte Bewertung erforderlich, es erfolgt daher eine Aufteilung und Bewertung von 2 Teilgrundstücken.		



Teilgrundstück 1: Das Teilgrundstück 1 mit 445 m² wird über die Bischofswerdaer Straße erschlossen und ist mit einem modernisierungsbedürftigen, ehemaligen Wohnstallhaus bebaut. Auf Grund nachträglicher Grundstücksteilung im Jahr 1989 erstreckt sich der Baukörper in voller Länge auf das Flurstück 216/2 (Teilgrundstück 2) und stellt in diesem Bereich somit einen klassischen Überbau dar. Ein ganz geringer Gebäudeteil ist wahrscheinlich auch auf das Flurstück 218 überbaut.

Das ehemalige Wohnstallhaus wurde vermutlich in der Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet und gemäß Bauunterlagen 1896 um einen Scheunenbau erweitert, welcher wiederum ca. 1928 aufgestockt wurde. Später erfolgte noch ein baulicher Lückenschluss zu dem Gebäude auf Flurstück 217 (Bischofswerdaer Straße 168), der genaue Zeitpunkt hierfür ist nicht bekannt.

Zum Wertermittlungsstichtag war der Wohnbereich des eigengenutzten Gebäudes zugänglich, der ehemalige Stall-/Scheunen- und heutige Garagen- und sonstiger Abstellbereich hingegen nicht, wurde aber von dem Grundstückseigentümer hinlänglich beschrieben. Auf einen diesbezüglichen Sicherheitsabschlag für den nicht besichtigten Gebäudeteil wird daher innerhalb der Bewertung verzichtet, zumal in dem Gutachten umfangreiche Modernisierungen und sonstige Investitionen unterstellt werden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich zum Wertermittlungsstichtag in einem sehr einfachen und eigentlich nicht mehr nutzbaren Gebäudezustand. Es wurde zwar vor ca. 20 Jahren mit Modernisierungsarbeiten begonnen (Heizung, tlw. Fenster, tlw. Innenausbau, Anbau eines Wintergartens, etc.), diese durchgeführten Modernisierungen sind aber zum Stichtag im Wesentlichen abgewohnt, technisch verbraucht und (fast) vollständig zu erneuern. Der Flüssiggastank der bestehenden Heizungsanlage wurde demontiert, so dass derzeit keine funktionierende Wärme- und Warmwasserversorgung gegeben ist, da kein Energieträger mehr zur Verfügung steht.

Im Dachgeschoss sind, vermutlich auf Grund der erneuerungsbedürftigen Dacheindeckung, teils massive Wasserschäden erkennbar. Inwieweit hier weiterführende Schäden (Stichwort Schwamm- oder sonstiger Pilzbefall) hinter den Verkleidungen entstanden sind, ist ohne Bauteilöffnung nicht abschließend beurteilbar, kann aber vermutet werden. Während des Jahrhunderthochwassers 2010 soll der unmittelbar das Grundstück begrenzende Hauswalder Bach nach Auskunft des Eigentümers das Erdgeschoss des Gebäudes unter Wasser gesetzt haben. Eine professionelle Trocknung oder der Rückbau in den betroffenen Bereichen des Erdgeschosses soll nie stattgefunden haben, so dass hier weitere Bauschadensrisiken bestehen.

Nach Einschätzung des Sachverständigen ist, um eine nachhaltige und wirtschaftliche Gebäudenutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus mit entsprechendem Nebengelass zu realisieren, eine umfangreiche Gebäudemodernisierung und Instandsetzung (Beseitigung von Bauschäden) nach vollständiger Beräumung und Teilrückbau erforderlich. Der Werteeinfluss dieser notwendigen Maßnahmen wird innerhalb der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

weitere Besonderheiten / Überbau: Durch eine nachträgliche Grundstücksteilung im Jahr 1989 entstand ein (Eigengrenz)Überbau (von Flurstück 216/1 auf Flurstück 216/2 [Teilgrundstück 2]) und wahrscheinlich ein geringfügiger Überbau auf das Flurstück 218 (Fremdgrundstück). Die damit verbundenen, rechtlichen und sonstigen Besonderheiten sind im Gutachten erläutert und die diesbezüglichen Werteeinflüsse bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt (Überbau-rente, Nutzungsvor- und -nachteile, etc.).



	<p><i>weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</i> Zufahrt und Zuwegung führen über das Flurstück 216/2 (Teilgrundstück 2). Bei getrennter Betrachtung muss ein separater Grundstückszugang für das Bewertungsgrundstück von der Bischofswerdaer Straße aus geschaffen werden. Die Zufahrt zu der Garage (welche sich in dem überbauten Gebäudeteil befindet) erfolgt ausschließlich über das Flurstück 216/2, hier müsste ebenfalls eine Nutzungsregelung bei separater Grundstücksverwertung herbeigeführt werden (z. B. durch ein Wegerecht, etc.). Der diesbezügliche Werteeinfluss (Schaffung eines separaten Zugangs und Nutzungsregelung für die Garagenzufahrt) wurde pauschal ermittelt und entsprechend wertmindernd berücksichtigt.</p> <p><i>sonstige Werteeinflüsse durch den Überbau:</i> Neben dem rechnerischen Werteeinfluss durch den Überbau bestehen zusätzliche Beeinträchtigungen. Durch den Überbau entstehen Zwangspunkte bei der Nutzung (Nutzungsüberschneidungen) und damit verbundene Abstimmungserfordernisse. Bei grundstücksgetrennter Betrachtungsweise muss der Eigentümer des jeweiligen Teilgrundstücks, hier insbesondere des Teilgrundstücks 1, grundsätzlich mit dem anderen Eigentümer ein Einvernehmen herbeiführen, was bei unterschiedlicher Interessenslage durchaus zu Erschwernissen führen kann. Der diesbezügliche Nachteil wird mit einem zusätzlichen Wertabschlag, welcher in freier Schätzung mit rd. 15 % bestimmt wurde, berücksichtigt.</p> <p>Teilgrundstück 2: Das Teilgrundstück 2 dient der Grundstückszuwegung von der Bischofswerdaer Straße und ist mit ca. 50 % seiner Fläche (ca. 90 m²) durch das ehemalige Wohnstallhaus vom Nachbargrundstück (Flurstück 216/1) aus überbaut. Das Gebäude ist eigentumsmäßig dem Nachbar(stamm)grundstück (Flurstück 216/1, Teilgrundstück 1) zuzuordnen.</p> <p>Die damit verbundenen, rechtlichen und sonstigen Besonderheiten sind im Gutachten erläutert und die diesbezüglichen Werteeinflüsse (Überbaurente, Nutzungsnachteile, etc.) sowie etwaige Nutzungsregelungen hinsichtlich der Zufahrt bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt.</p>
--	--